

# MERGOSCIA

Bauland mit Projekt für 4 ½-Zi.-Haus

*Terreno con progetto casa di 4 ½ loc.*

An sehr ruhiger, sonniger Lage mit Seeblick

*In posizione molto tranquilla e soleggiata con vista lago*



4180/1417

Fr. 890'000.--

## Ubicazione

Regione: Locarnese

NAP/Località: 6647 Mergoscia

## Informazione sull'immobile

Tipo dell'immobile: terreno edificabile

Superficie terreno: 1164 m<sup>2</sup>

Progetto: villetta di 4 ½ locali

Superficie abitabile: ca. 115 m<sup>2</sup>

Indice occupazione: 30 %

Altezza costruzione: 10 m und 12 m

Distanza dal confine: 3 m

Posteggi: 2

Posizione: panoramica, tranquilla e soleggiata

Vista lago: si

Scuole: nella valle

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 12 km

Distanza autostrada: 30 km

## Descrizione dell'immobile

Questo terreno edificabile è situato in zona molto tranquilla e soleggiata nel comune di Mergoscia a 700 metri sopra il mare poco sopra la città di Locarno.

La parcella ha una superficie di 1164 m<sup>2</sup>. e si trova in zona riservata alle abitazioni primarie ed ha un indice d'occupazione del 30%. Non esistono obblighi sull'indice di sfruttamento e d'altezze. L'altezza della costruzione è permessa fino a 12 m fino al colmo e di 10 m fino alla grondaia. La distanza dai corsi d'acqua è di 6 m. ed il confine da rispettare con i vicini è di 3 m. La parcella è dotata di una strada, allacciamenti alla corrente elettrica, all'acqua e alle canalizzazioni. Non esistono obblighi verso artigiani e architetti. Una bella vista si estende sulla diga ed il lago della Verzasca, sulla parte superiore del lago Maggiore, come pure sul pittoresco villaggio e sulle montagne vicine. Esiste un progetto per una casa di 4 ½ locali.

Il terreno é raggiungibile in macchina. Possono essere edificati posteggi oppure garage. Il tragitto per Locarno dura ca. 15 minuti. L'autostrada A2 a Bellinzona dista 30 minuti. L'accesso per Mergoscia é facilitato da quando esiste la nuova galleria di circonvallazione e l'ampliamento della strada. Tramite autopostale si raggiunge la stazione ferroviaria di Tenero con collegamenti regionali Locarno-Bellinzona.

I prezzo sono:

Fr. 150'000.-- solo per il terreno

Fr. 890'000.-- per la casa e il terreno

## Standort

Region: Locarnese

PLZ/Ortschaft: 6647 Mergoscia

Objekt Typ: Bauland

Grundstücksfläche: 1164 m<sup>2</sup>

Bauprojekt: 4 ½-Zimmer-Villetta

Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

Ueberbauungsindex: 30 %

Bauhöhe: 10 m und 12 m

Abstand zur Grenze: 3 m

Parkplätze: 2

Lage: ruhige, sonnige Aussichtslage

Seesicht: ja

Schulen: im Tal

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Oeffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz zur nächsten Stadt: 12 Km

Distanz Autobahn: 30 Km

## Immobilienbeschreibung

Dieses Baulandgrundstück liegt an sehr ruhiger, sonniger Lage oberhalb von Locarno auf 700 m/M. in der Gemeinde Mergoscia.

Die Parzelle hat eine Fläche von 1164 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich in der primären Wohnzone und hat eine Ueberbauungsziffer von 30 %. Eine Ausnutzungs- und Geschossbeschränkung gibt es nicht. Die Bauhöhen sind 12 m bis zum First und 10 m bis zur Traufe. Die Abstände zu Gewässern und Gebäuden betragen 6 m und zur Nachbargrenze 3 m. Das Grundstück ist mit Strasse, Strom, Wasser und Kanalisation voll erschlossen. Auf dieser Parzelle bestehen keine Handwerker- und Architekturverpflichtungen. Ein herrlicher Ausblick erstreckt sich vom Grundstück auf den Stausee des Verzascatals, auf den obersten Teil des Lago Maggiore, auf das malerische Dorf und auf die umliegenden Bergketten. Auf dem Grundstück besteht ein Bauprojekt für eine 4 ½-Zimmer-Villetta.

Das Bauland ist mit dem Auto gut erreichbar. Es können Parkplätze oder Garagen erstellt werden. Die Fahrt nach Locarno dauert ca. 15 Minuten. Zur Autobahn A2 in Bellinzona gelangt man in 30 Minuten. Die Zufahrt nach Mergoscia hat sich dank dem Umfahrungstunnel und der Verbreiterung der Strasse wesentlich verbessert. Mit dem Postauto gelangt man nach Tenero zum Schnellzughalt der Verbindung Locarno-Bellinzona.

Verkaufpreise:

Fr. 150'000.-- nur für das Bauland

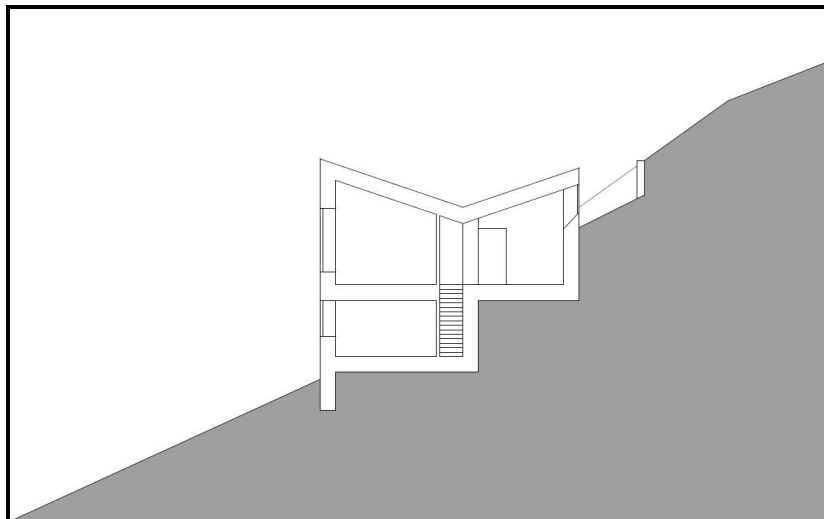
Fr. 890'000.-- für das projektierte Haus mit Bauland



Casa / Haus



Soggiorno / Wohnraum





Bauland mit Blick nach Mergoscia / Terreno edificabile con vista su Mergoscia



Blick auf Stausee und Lago Maggiore / Vista sulla diga e sul lago Maggiore



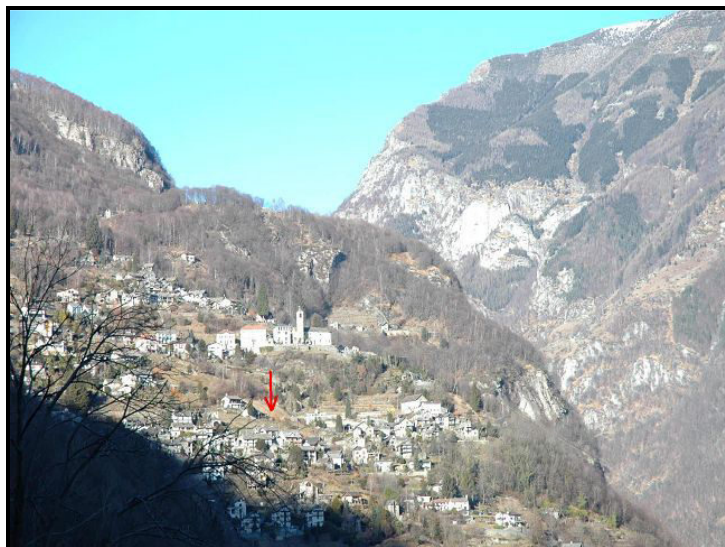
Blick nach Osten / Vista verso est



Riale con terreno / Bach mit Bauland



Riale con terreno / Bach mit Bauland



Vista su Mergoscia / Blick auf Mergoscia

## WOHN-BAULAND IN MERGOSCIA / TI

### ALLGEMEINES

- Parzelle Nr. 284
- Fläche = 1164 m<sup>2</sup>
- Das Grundstück ist erschlossen und hat eine ideale, vollaufgebaute Zufahrt.
- Es liegt am Rand der Bauzone (die Nachbargrundstücke in südlicher, talseitiger Richtung, wie auch dasjenige in östlicher Richtung befinden sich in der Landwirtschaftszone), an unverbaubarer Süd-Wanglage mit optimaler, ganzjähriger Besonnung.
- Die Lage ist sehr ruhig.
- An seiner Ostseite wird das Grundstück von einem kleinen Bächlein begrenzt.

### BAURECHTLICHES

- Das Grundstück liegt in der "primären Molinzone" ("Zona residenziale primaria").
- Ueberbauungsziffer = 30%
  - 30% von 1164 m<sup>2</sup> = 349 m<sup>2</sup>
- Maximale Höhe
  - Firsthöhe = 12 m
  - Traufhöhe = 10 m
- Anzahl Vollgeschosse: Ist nicht als Zahl definiert, richtet sich nach der erlaubten Höhe und der topographischen Situation.
- Strassenabstand = 4 m
- Grenzabstand = 3 m
- Gebäudeabstand = 6 m
- Gewässerabstand = 15 m
- Ausnutzungsziffer : 0,5

### ORT UND UMGEBUNG

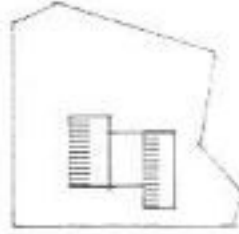
- Mergoscia liegt am Eingang des zauberhaften Verzasca-tals auf 735 m.ü.M. an einem Südhang am Fuss des 2039 m hohen Berges "Madone".
- Das Dorf verfügt über ein intaktes, typisch tessin-erisches Ortsbild, mit einem zum Teil sehr malerischen, qualitativ hochstehenden Charakter. Eine schöne, dominante Kirche, sowie weilerartige Häusergruppierungen innerhalb des Ortes fallen speziell auf.
- Ganz besonders prägend für den Charakter Mergoscias ist die spektakuläre, phantastische Aussicht, die man auch vom Grundstück aus ungehindert geniessen kann: Die Sicht talwärts, nach Süden, auf den Lago di Vogorno (476 m.ü.M.) und den tiefer liegenden Lago Maggiore (193 m.ü.M.).
- Das Gebiet um Mergoscia ist landschaftlich von grossem Reiz und beliebtes Ziel für Wanderungen und Ausflüge. Neben dem schon erwähnten Aussichtspektakel finden wir viel Abwechslung (Wasser, Wald, Berge, malerische Dörfer...), Romantik und Idylle.
- Speziell an Mergoscia ist auch, dass es frei von Durchgangsverkehr und daher äusserst ruhig ist. Dabei liegt aber Locarno als Ort der Betriebsamkeit in bequemer Nähe (Distanz = ca. 15 Autominuten bzw. 15 km). Auch andere Zentren liegen in angenehmer Distanz:
  - Bellinzona
  - Lugano
- Mergoscia ist mit Locarno auch über das Postauto verbunden.

## MOEGLICHKEITEN

- Dieses sehr schöne, baureife Einzelgrundstück bietet sich an, um darauf (unabhängig von einem Gestaltungsplan) eigene, individuelle Wohnformen zu realisieren: Wohnen mit ganzjährigem Feriengefühl, in angenehmem Klima, an romantischer Lage, in erholsamer Ruhe und Abgeschiedenheit und trotzdem zentrumsnah.
- Ein Verkauf an Personen aus dem Ausland ist möglich.
- Das Grundstück wird an seiner Ostseite von einem Bächlein begrenzt. Der Gewässerabstand beträgt hier 15 m. Es wird damit bezweckt, das Bächlein beidseitig in einen breiten Grüngürtel einzubetten und zwar vom Dorfkern Mergoscia aus bis hinunter zum südlich des Grundstücks gelegenen Rivapiana. Diese beiden Dorfteile gelten als in hohem Masse schutzwürdig. Der Grüngürtel soll einerseits diesen Gedanken des Ortschaftschutzes unterstreichen und andererseits den architektonischen Dialog Mergoscia - Rivapiana unterstützen und ermöglichen, aber auch verhindern, dass dieser Dialog neue Bauten erstickt wird.
- Die relativ hohe Ausnutzung von 0,5 erlaubt eine Bruttogeschossfläche von 582 m<sup>2</sup>.
- Je nach individueller Zielsetzung sind somit auf diesem Grundstück 1 bis 5 oder vielleicht sogar 6 Wohneinheiten denkbar.
- Es ist natürlich auch möglich, das Grundstück zu unterteilen:
  - 2 parzellieren (zwei oder ev. sogar mehr Parzellen)
  - 2 Stockwerkseigentum
 Von der Grundstücksgrösse her ist dieses Vorgehen sicher sinnvoll, weil auch nach einer Unterteilung Einheiten mit vernünftiger Grösse entstehen.
- Beispiele möglicher Gebäudenutzung:
  - Altersresidenz(en)
  - Wohnhaus(er) für ortsansässige Familie(n)
  - Wohnhaus(er) mit angegliederten Atelier- oder Büroräumen z.B. für zugezogene Bewohner mit selbständiger, unabhängiger Erwerbstätigkeit.

## - Beispiele möglicher Parzellennutzung/ Bauungsform

Die Faktoren Grundstücksgrösse (1164 m<sup>2</sup>), mögliche Bruttogeschossfläche (582 m<sup>2</sup>) sowie diverse Unterteilungsmöglichkeiten des Grundstücks bewirken, dass eine ganze Reihe verschiedenartiger Bauungsformen in Frage kommt.



1 PARZELLE  
• Einfamilien-Haus  
ev. mit Atelier/Büro



1 PARZELLE  
• Gesamtüberbauung mit mehreren Wohnungen (z.B. in Steckverlegeturm oder Mietobjekt)



2 PARZELLEN  
• Doppel Einfamilien-Haus  
ev. mit Ateliers



3 - (1/4) PARZELLEN  
• 3 - (1/4) Familien-Häuser

Diese Beispiele zeigen prinzipiell mögliche Lösungen. Für eine konkrete Umsetzung muss natürlich auch mit der Gemeinde Rücksprache genommen werden.



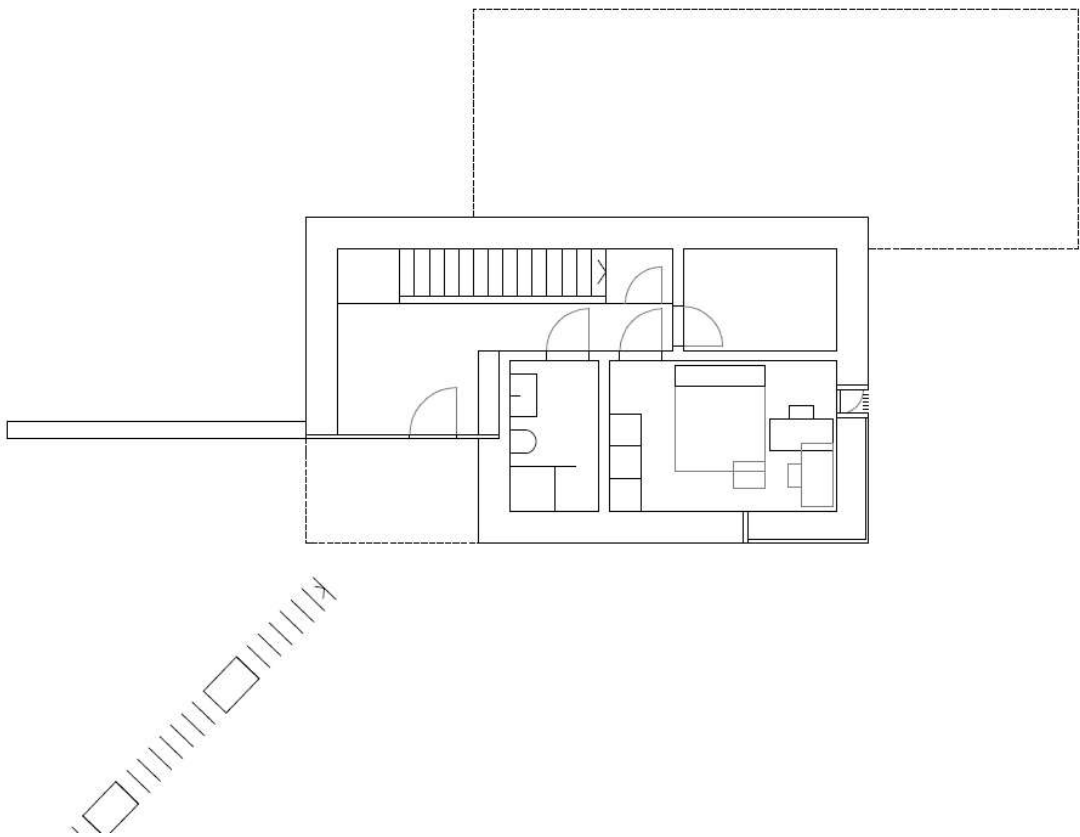
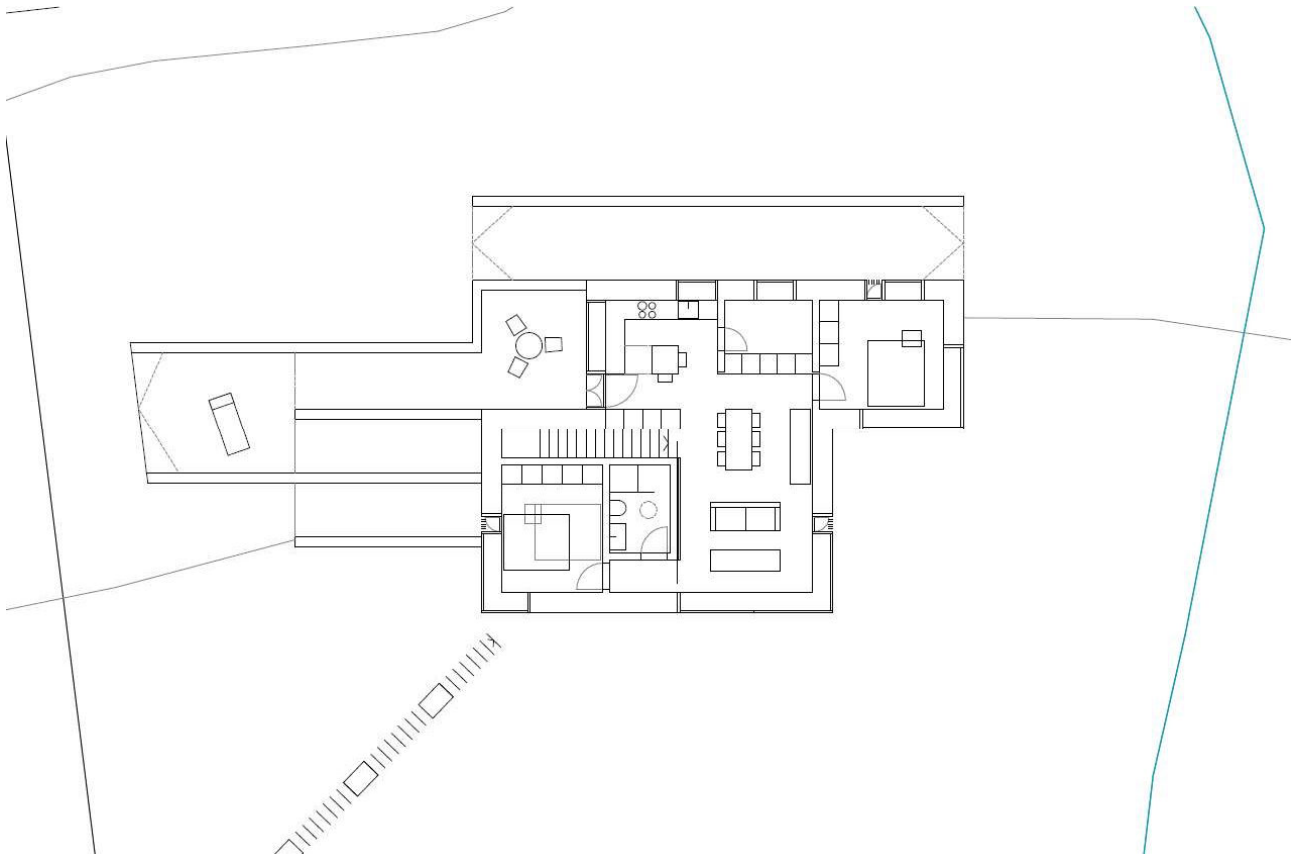
10 20 30 40 50 M 100 M



MERGOSCIA - PARZELLE 284 - M. 1 : 1000



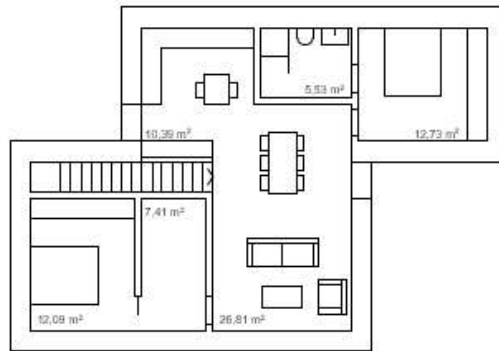




Flächenberechnung

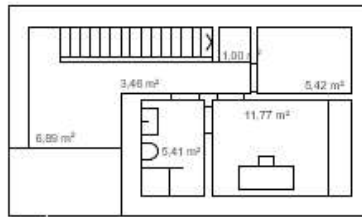
Wohngeschoss

Küche	10.4m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26.8m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12.7m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.5m <sup>2</sup>
Büro	12.0m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	7.4m <sup>2</sup>
Treppe	5.0m <sup>2</sup>
<hr/>	
Nettofläche	80.0m <sup>2</sup>



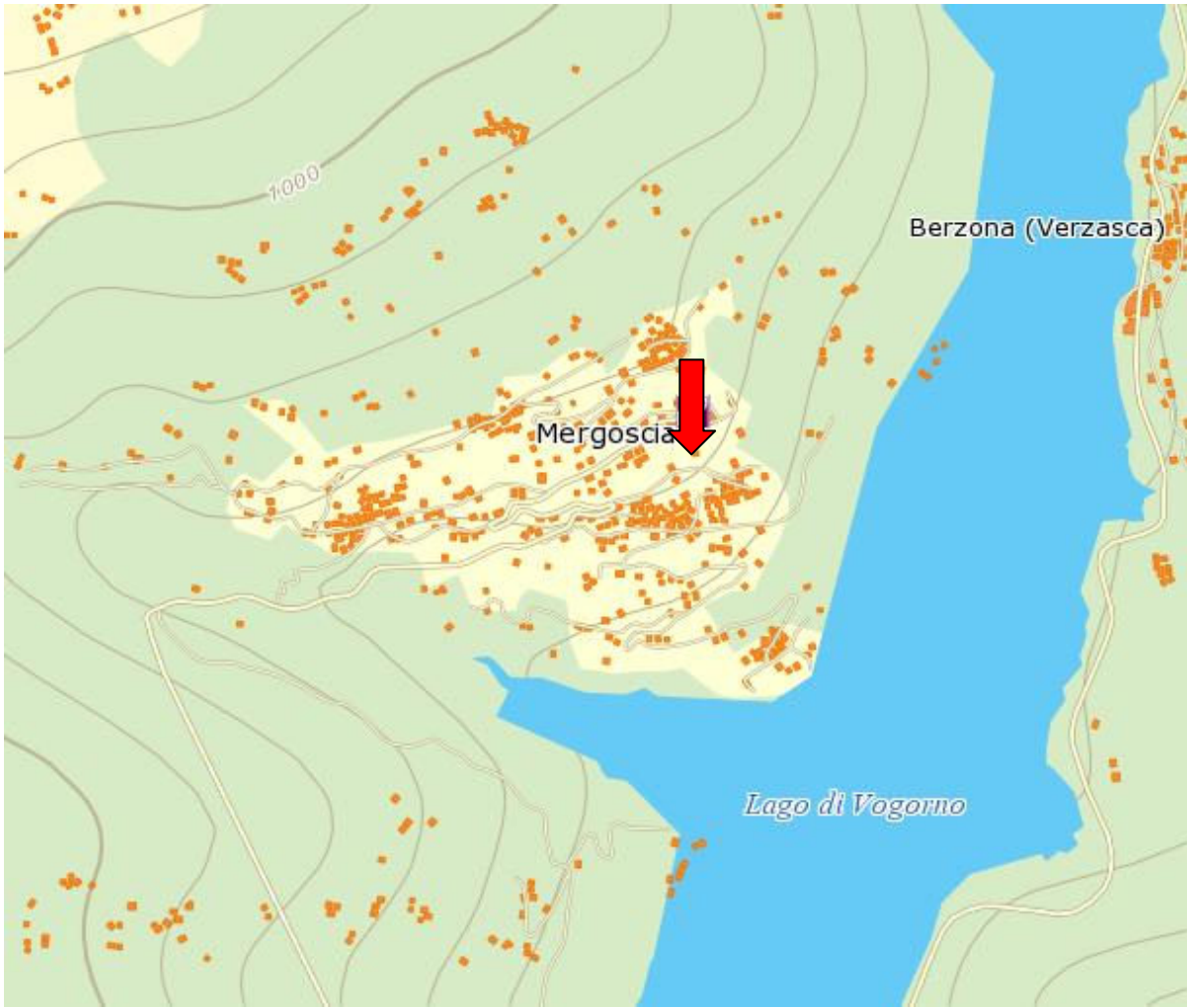
Sockel

Eingang	6.9m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11.7m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.4m <sup>2</sup>
Keller	5.4m <sup>2</sup>
Korridor	3.5m <sup>2</sup>
Treppe	1.0m <sup>2</sup>
<hr/>	
Nettofläche	39.0m <sup>2</sup>



**Tot. 119.0m<sup>2</sup>**





# TICINO

➔ Mergoscia

